ケイアイ通信
ケイアイグループ
2026年
11月号

アンケートにご協力ください。

令和8年度税制改正大綱
賃貸不動産、相続税強化へ

2025年12月に政府が発表した「令和8年度税制改正大綱」では、貸付用不動産への相続税課税強化が打ち出され、富裕層の節税対策としての不動産所有に国税の厳しい目が向けられた内容です。

狭まる富裕層への包囲網

令和8年度の税制改正大綱では、27年1月1日以降に取得した貸付用不動産について、相続開始前5年以内の相続・遺贈・贈与に限り評価方法を大きく見直す方針で、従来の固定資産税評価額や路線価をベースとした評価から、原則として「通常の取引価格」を基に算定する方式に変わります。

この「通常の取引価格」とは、取得価額を基準としつつ建物については減価償却を反映させ、土地については取得時からの地価変動の影響を考慮して調整し、更に評価額の安全性として20％の引き下げが設けられます。

同改正の背景には、22年4月に示された最高裁判決があり、評価額と時価の乖離を利用した過度な節税策への規制が目的で、特に富裕層による都市部の一棟建て賃貸マンション等を利用した節税スキームが主なターゲットとみられています。

注目すべきは、国税当局がこれまで通例としてきた相続対策の期間を相続時「3年以内」から「5年以内」に延長した事で、特に富裕層が土地と建物セットの収益物件を取得するケースや、高齢になってから土地活用で貸家を建築するケースです。

「貸付用不動産」が一棟ものの賃貸住宅だけでなく、商業用不動産や底地も対象となるかは、国税庁が税法の解釈や取り扱いを全国の税務署に統一的に指示する為の通達で見定める必要があります。現行制度を生かす為の駆け込み建築が活発化する可能性もありますが、通達日までに被相続人が5年前から所有する土地に新築・建築中の家屋には適用されません。

表1 令和8年度税制改正のポイント

- 2027年1月1日以降に取得した貸付用不動産は、相続開始前5年以内の相続の際、通常の取引価格から20%引き下げ評価
- 不特法に基づく任意組合型の小口化商品は、相続時に時価評価
- 総所得が1億6500万円超の場合、税率を30%に引き上げ

不特法の事業者にも逆風か

今回の改正は、相続税対策として活用されてきた不動産の小口化商品に対しても大きな影響を与え、特に不動産特定共同事業法に基づく任意組合型の商品も対象とされます。これまでは、実物不動産と同様に相続税の圧縮効果が期待されていましたが、小口化商品も「時価」に近い評価が適用される事になり、従来の相続税圧縮効果は大幅に薄れる見込みです。

もう一つの改正は、高所得者に対する追加課税基準の引き下げです。利益にあたる総所得が1億6,500万円を超える富裕層に対し、株式や不動産の譲渡益等を含む各種所得にかかる追加課税の対象が広がりました。税率は従来の22.5％から30％へ引き上げとなり、対象者の総所得額も、これまでの3億3000万円超から半額の1億6,500万円となりました。

資産の組み替えや現金化を検討する富裕層にとっては、売却時の税負担が大幅に増加するリスクが生じ、相続や事業承継を念頭に置いた不動産活用に対して広範囲で影響を及ぼしそうです。

参考／財務相HP、全国賃貸住宅新聞2026年1月30日の記事より

黒木代表のひとことコラム

国交省が既存住宅の活用促進に向け、改正建築基準法のポイントを解説する事業者向け説明会を2026年10月から開催しています。

2025年4月の改正法施行により、2階建て木造戸建住宅等で大規模な修繕や模様替えを行う場合、建築確認手続きが必要となりましたが、その背景には空き家の増加や住宅ストックの老朽化を踏まえた新築中心から既存住宅を改修して活用する方向への転換を図る狙いがあります。

オーナー様にとっても、築年数が経過した物件を建て替えるか、売却するかだけでなく、改修によって賃貸住宅として再生する選択肢が重要となります。

今後は物件毎に市場性や改修費、将来の賃貸需要を見極め、早い段階から建て替え、売却、改修を含めた出口戦略を検討する事が資産価値の維持につながります。

ケイアイコミュニティだより

㈱ケイアイコミュニティ 岡山支店 管理営業課 主任 高月奎

一つひとつの仕事をきちんとやり遂げ、日々すべき事に粛々と取り組みたい！

■今の仕事の魅力とは？

私は異業種から転職して5年目となりますが、今の仕事に対して特に魅力を感じている事は、不動産オーナー様との出会いや日々の交流です。様々なご経験をお持ちのオーナー様とのお話には、自分の日常では経験出来ない事や知らない事が多く、すごく勉強になりますし、純粋に楽しい時間です。

■心掛けている事は？

複数の業務を効率よくこなす事は重要な事ですが、私は一つひとつの仕事をきちんとやり遂げる事を大切にしています。例えば色んな資料作りに於いても、伝えたい事をただ書き連ねるのではなく、相手にとって読みやすく分かりやすい事を意識し、なるべく1枚にまとめたり、使いやすいフォーマットを考えたり、出来る限りの細かな配慮を欠かさないようにしています。今はＡＩも欠かせないツールの一つですが、それに頼りきりにならず、自分で考える事を大切にしています。また、職場では上司を見習って、フランクで話しやすい雰囲気づくりを心掛けています。

■日々の情報収集は？

人と話しをする上で、話題の引き出しは多い方が良いと思っています。人から教わる情報に加え、関心のあるテーマやキーワードに関連するニュースがメールで届くＧｏｏｇｌｅの機能を活用しています。自分から探しに行くだけでなく、思いがけない情報にも出会える事もあるので便利です。

■今後の目標は？

消極的なつもりではないのですが、自分自身が常に穏やかでいる事が、周囲の人との良い関係を保つ事や仕事を長く続ける事にもつながると思っています。だからこそ、あまり無理をせず、日々すべき事に粛々と取り組んでいきたいです。もちろん、やるからには周囲の人を大切に、一つひとつの仕事に誠実に向き合っていきます。

■プライベートでは？

小学校から高校まではバスケットボールをしていましたが、今はすっかりインドア派で、マンガを読んだり映画を観たり、ゆったりと過ごすのが好きです。誘ってもらえれば出かけますが、自分から誘う事はほとんどありません。ただ最近、ちょっとしたきっかけでジム通いを始めました。インストラクターのアドバイスもあり、夕食はほぼお蕎麦、朝食はゆで卵ですが、昼食は職場の上司や仲間とランチに出かけ、しっかり食べています！



そのトラブル、AIに聞いてみました！ Vol.8

このコーナーでは、賃貸経営に起こり得るトラブルをAIによるQ&A形式でご紹介し、オーナー様に役立つ実践的なヒントをお届けいたします。

Q…賃借人から賃料の支払いがなく、管理会社からの催促にも返答がない為、部屋のドアに「期限までに支払いがない場合には賃貸借契約を解除します」等の貼り紙をする事に何か問題はありますか。

AIの回答…賃料を滞納している賃借人に支払いを求める事自体は問題ありませんが、部屋のドアに「滞納家賃」や「契約解除」等と記載した貼り紙をする方法には注意が必要です。第三者から見える状態で滞納の事実を示す事は、賃借人のプライバシーや名誉を侵害し、督促方法として違法と判断される可能性があります。実際に、連絡が取れない賃借人に対するドアへの貼り紙について、社会通念上相当性を欠くとして慰謝料の支払いが認められた裁判例もあります。その為、電話やメール、郵送等、第三者に内容を知られにくい方法で催告する事が基本で、支払いがない場合は、内容証明郵便による正式な催告等の法的手続きを見据えて対応する必要があります。

【実務の視点から】

ドアへの貼り紙は原則として避け、記録が残る正式な催告に切り替える事をお勧めします。連絡が取れない場合でも、電話やメール、郵送等による連絡履歴を残し、滞納額や支払期限を明確にした書面で催告します。それでも支払いがなければ、契約解除や明渡しを見据え、管理会社と早めに弁護士等へ相談してください。焦って自力で督促を強めるより、後の紛争で説明できる手順を踏む事が、オーナー様を守る実務対応です。

※AIの回答は、ChatGPT・Gemini・Perplexityの回答を基に編集したものです。あくまでも参考としてください。

ケイアイホームのスタッフを中心に、グループ各社・各事業部のスタッフを紹介いたします。



今回は、(株)ケイアイホーム 北長瀬店 副店長 今村天音編です。

初心を忘れずに仕事は一つひとつ丁寧に！

転職して4年目となる私は、今まで営業として自分の数字に責任を持ち、目標達成に取り組んできましたが、今は北長瀬店の副店長を任せていただき、店舗全体を見る事の自覚とその責任を感じています。

また、後輩には何処の店舗に配属されても十二分に対応出来るように、一通りの業務はきっちりと身に付けてもらうよう指導しています。

そして、その為の成長過程を支援していきたいと思っています。

私が仕事で大切にしている事は、「初心を忘れない事」です。慣れてきても雑な対応をせず、レスポンスを早くする等、一つひとつ丁寧に向き合うよう心掛け、一方的な提案をせず、相手の話からご希望や考えを引き出す事を大切にしています。以前、物件をご紹介したお客様が退去される際に、「担当が貴女で良かった！」との言葉をいただいた時の事は、今でも忘れられない嬉しい思い出です。

私は小学生から20歳までソフトボール一筋でしたが、今はすっかり愛犬中心の毎日です。以前だったら休日は友人と出かけていましたが、今では友人を家に呼ぶかペットOKのお店を探して出かけるようになりました。実は、SNSや流行には少し疎く、今では珍しいテレビ派です。家では愛犬と戯れながら、録画し貯めたドラマやニュースを見るのが幸せな時間です。

ゴルフも多少しますが、まだまだ練習中で気心の知れた仲間と楽しむ程度ですが、今はゴルフの上達より、不動産の資格取得と岡山のオーナー様との関係を深める事を目標に、日々取り組んでいます！



(株)ケイアイホーム 北長瀬店
〒700-0964 岡山県岡山市北区中仙道2丁目33-1

相続MEMO知識

Vol.76「貸付用不動産パブリックコメント」編

相続の不安や疑問・心残りなど、潜在的な問題を顕在化し解決いたします。

このコーナーは、相続と認知症対策に関する情報をシリーズでお伝えしていきます。

2026年9月18日から10月18日まで、国税庁が貸付用不動産の「**相続税評価方法の見直し**」に関する法令解釈通達案について、パブリックコメントを公募しました。

「**相続評価方法の見直し**」は、不動産オーナー様も興味を惹かれる内容だと思われますが、この項目だけでは減税なのか増税なのかはよく分かりません。減税であれば広く意見を求める必要は無いはずなので、増税する改正だという事は容易に予想されます。

今回の評価方法の見直しに関する内容を簡単にまとめると、

●課税時期の前5年以内に取得した貸付用不動産（アパート等）
●原則として課税時期における「通常の取引価格（時価）」で評価
また取得価格×80%評価

これにより、相続対策で購入また新築する場合は、5年を過ぎるまでは相続対策にならない可能性が高くなり、購入価格が適正ではない場合（割高での購入または新築）は、評価額が高くなってしまい節税どころではなくなります。

現行では、

●1億相当の土地は路線価評価×貸家建付地評価で約6,400万の評価
●1億相当の建物は固定資産税評価×賃貸する事で約3,500万の評価
●2億相当の土地建物評価合計は約1億

改正案では、購入価格又は購入価格×80%ですので、計2億の土地建物評価は1億6,000万円となり、その差額は約6,000万円です。

令和5年の税制改正では、「タワマン節税」に一定の歯止めがかかりましたが、今回は1棟アパート・マンションへの税制改正案が盛り込まれていて、今後も増税への改正が予想されます。

オーナー様には、次世代の為、また不動産賃貸業を守る為にも、情報収集と法改正に興味をもって、家族の幸せを中心とした相続対策を目指して頂きたいと思います。



「家族の幸せから考える相続」をプロデュースします。 松下浩仁

全国の家賃・間取り動向及びグループ内の問い合わせ動向

「データCLIP」ケイアイお役立ち情報

■全国賃貸物件家賃動向　　8年8月末調査

	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
都道府県	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
埼玉県	57,272	2.9%	66,742	2.4%	75,224	−2.2%	63,747	1.9%	78%
千葉県	56,908	2.2%	62,031	1.1%	74,386	1.9%	61,432	1.9%	75%
東京都	78,223	4.3%	91,949	0.4%	102,541	1.8%	81,450	3.5%	100%
神奈川県	62,286	2.6%	77,494	3.1%	87,204	2.6%	69,491	1.7%	85%
愛知県	52,947	−1.5%	60,198	1.9%	65,074	−1.8%	57,640	−0.1%	71%
奈良県	45,268	−9.2%	52,119	−7.9%	79,167	17.6%	54,295	−3.9%	67%
京都府	51,932	−5.5%	71,220	1.6%	75,726	−2.9%	58,542	−3.8%	72%
大阪府	60,127	1.3%	70,583	2.6%	74,052	1.1%	64,258	1.9%	79%
兵庫県	54,523	0.7%	64,880	−1.7%	79,571	8.3%	61,537	1.0%	76%
鳥取県	40,298	3.8%	49,353	−0.6%	56,990	−4.8%	46,805	−0.3%	57%
岡山県	46,310	1.1%	52,730	−3.9%	61,258	1.2%	50,908	−1.3%	63%
島根県	46,858	2.5%	53,347	−1.7%	62,088	−2.7%	51,885	0.6%	64%
広島県	48,987	−2.1%	61,186	1.4%	66,642	0.2%	55,935	−0.2%	69%
山口県	41,019	−1.5%	48,292	−4.1%	52,719	−7.6%	45,861	−4.1%	56%
徳島県	40,094	−5.5%	48,924	−2.3%	60,333	4.0%	48,011	−2.4%	59%
香川県	41,351	1.1%	48,954	−1.2%	55,026	−0.8%	47,276	−0.1%	58%
愛媛県	40,558	3.1%	50,498	4.5%	52,401	−2.4%	46,395	1.6%	57%
高知県	42,557	−0.6%	56,231	8.6%	62,652	0.4%	51,615	6.0%	63%
福岡県	54,180	4.8%	67,457	1.0%	73,642	0.3%	62,083	2.2%	76%
全国	54,532	2.7%	60,435	2.1%	67,268	−0.2%	58,385	2.0%	72%

※資料出所：㈱全管協共済会　小額短期保険契約実績より
※総平均賃料は、1部屋から3部屋までですべてのデータより算出したものです。

■お客様から当グループへの物件問い合わせ家賃動向（参考）　　8年8月末調査

	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
所在地	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
広島市/廿日市	50,748	−2.9%	74,117	14.2%	75,839	−2.7%	61,629	4.7%	76%
三原市	47,500	−2.0%	54,117	4.4%	54,342	−4.6%	51,417	−2.2%	63%
福山市	47,564	4.1%	56,871	−4.2%	61,784	6.3%	54,653	4.3%	67%
倉敷市	46,510	12.7%	54,278	−1.5%	62,315	3.3%	54,485	9.6%	67%
岡山市	46,774	11.4%	58,662	18.9%	67,529	−8.3%	53,091	8.1%	65%

賃貸経営者が知っておきたい“あれ屋これ家”

税務編 148



岡山さくら税理士法人
代表税理士　吉田陽介

「飲食料品の消費税率1%」

皆様こんにちは。イラン情勢は膠着状態が続いております。最近ではホルムズ海峡の反対側の紅海のルートが不安定化しており、このままでは中東からの原油輸出はアフリカ南端を回るルートを余儀なくされます。その結果、原油価格が高騰し、更なる物価上昇を招く事が懸念されています。高市政権が掲げる物価高対策の目玉として、来年4月から飲食料品の消費税率を1%とする税制改正大綱が閣議決定され、10月上旬から始まる臨時国会での成立を目指しています。今月は「飲食料品の消費税率1%」の概要をご説明します。

公表された大綱によると、前提はあくまでも給付付き税額控除の本格的導入までのつなぎであり、(1)飲食料品の消費税率を2年間に限り1%とすると共に、(2)残りの1%で中低所得の現役勤労者の手取りを増やす為の就業者負担軽減支援金を導入します。各々の概要は次のとおりです。

(1)飲食料品の消費税率1%：①期間は令和9年4月1日～令和11年3月31日までの2年間。②対象は現在軽減税率8%となっている飲食料品。尚、週2回以上発行される新聞の定期購読は対象外（8%のまま）。③飲食料品の消費税率1%への引き下げにより影響を受ける農林漁業者、外食事業者等に対して、資金繰り、テイクアウト導入等の必要な支援を講ずる。(2)就業者負担軽減支援金：中低所得の現役勤労者の税・社会保険料の負担を軽減し手取りを増やす制度。多く働くほど支援額が増える仕組みとする。